

## IHR INVESTMENT- Ihre Vorsorge- wohnung



**VERSprochen - GEHALTEN**  
38 FERTIGGESTELLTE UND  
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE  
OBJEKTE 2018 - 2020

Mehr vermietbare Fläche geschaffen + **1,07%**  
Höhere Mieteinnahmen ermöglicht + **1,35%**  
Baukosten eingehalten + **0,94%**

**Augasse 94 | 8051 Graz**

Ihr Investment in Graz.

Bauherrenmodell Plus N° 485

# BAUHERRENMODELL PLUS

8051 Graz | Augasse 94

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

59 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 335.500 \*) - Augasse 94 - 1. OG - Top 7

BAUPHASE (2021 - 2023)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	49.759	2021	-22.498
2022	49.759	2022	-19.299
2023	49.759	2023	-14.999
	149.277		-56.796

149.277  
Eigenaufwand vor Steuer

**-28.398**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

---

**120.879**  
Eigenaufwand NACH STEUER

<b>Fremdkapital</b> Bankdarlehen ***)	186.223
--	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2039)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	<b>592</b> pro Monat	<b>7.110</b> pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	<b>246</b> pro Monat	<b>2.953</b> pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2040)	
<b>Eigenaufwand</b> nach Steuer und Nebenkosten	<b>168.131</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>7.106</b>
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>4,2 %</b>



- \*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- \*\*\*) Gesamtschuldensumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Dokumentation zu entnehmen.
- \*\*\*\*) Bankdarlehen in Höhe von EUR 186.223 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.05.2024, kalkulierter Zinssatz 1,55% p.a. ab 01.05.2024 zzgl. Spesen und Gebühren.
- \*\*\*\*\*) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2024 - 2039. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

# BAUHERRENMODELL PLUS

8051 Graz | Augasse 94

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

59 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2021					-49.759		-49.759	-49.759
€	2022					-49.759	11.249	-38.510	-88.269
	2023					-49.759	9.650	-40.109	-128.378
	2024	3.413	320	3.732	-9.315	-5.583	7.499	1.917	-126.461
	2025	5.296	480	5.776	-13.972	-8.196	6.769	-1.427	-127.889
	2026	5.296	480	5.776	-13.972	-8.196	6.241	-1.955	-129.844
	2027	5.479	480	5.959	-13.972	-8.013	6.151	-1.862	-131.706
	2028	5.479	480	5.959	-13.972	-8.013	5.968	-2.045	-133.751
	2029	5.668	480	6.148	-13.972	-7.824	5.875	-1.949	-135.701
	2030	5.544	480	6.023	-13.972	-7.949	5.686	-2.264	-137.964
€	2031	5.739	480	6.219	-13.972	-7.754	5.652	-2.102	-140.067
	2032	5.739	480	6.219	-13.972	-7.754	5.456	-2.297	-142.364
	2033	5.940	480	6.420	-13.972	-7.552	5.357	-2.195	-144.559
	2034	5.940	160	6.100	-13.972	-7.872	5.156	-2.717	-147.276
	2035	6.048		6.048	-13.972	-7.924	5.053	-2.871	-150.147
	2036	6.048		6.048	-13.972	-7.924	4.895	-3.029	-153.176
	2037	6.263		6.263	-13.972	-7.709	2.301	-5.408	-158.584
	2038	6.263		6.263	-13.972	-7.709	-1.024	-8.733	-167.317
	2039	6.875		6.875	-4.654	2.220	-3.035	-814	<b>-168.131</b>
	2040	7.106		<b>7.106</b>		7.106	-3.430	3.676	-164.455

\*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 480 p.a. (10 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

\*\*\*) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

\*\*\*\*) angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2021

\*\*\*\*\*) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer.

\*\*\*\*\*) kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

# BAUHERRENMODELL PLUS

8051 Graz | Augasse 94

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

59 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-22.498		-22.498	-22.498
2022				-19.299		-19.299	-41.798
2023				-14.999		-14.999	-56.796
2024	3.981	-568	3.413	-14.999	-1.952	-13.538	-70.335
2025	6.164	-868	5.296	-14.999	-2.780	-12.483	-82.817
2026	6.164	-868	5.296	-14.999	-2.600	-12.302	-95.119
2027	6.363	-884	5.479	-14.999	-2.416	-11.936	-107.055
2028	6.363	-884	5.479	-14.999	-2.230	-11.749	-118.804
2029	6.569	-900	5.668	-14.999	-2.041	-11.371	-130.175
2030	6.569	-1.025	5.544	-14.999	-1.848	-11.304	-141.479
2031	6.781	-1.042	5.739	-14.999	-1.653	-10.913	-152.392
2032	6.781	-1.042	5.739	-14.999	-1.454	-10.714	-163.106
2033	7.000	-1.059	5.940	-14.999	-1.253	-10.311	-173.417
2034	7.000	-1.059	5.940	-14.999	-1.048	-10.106	-183.524
2035	7.226	-1.177	6.048	-14.999	-839	-9.790	-193.313
2036	7.226	-1.177	6.048	-10.023	-628	-4.602	-197.915
2037	7.459	-1.196	6.263	-3.803	-413	2.048	-195.868
2038	7.459	-1.196	6.263		-194	6.069	-189.799
2039	8.124	-1.249	6.875		-15	6.859	-182.939
2040	8.538	-1.432	7.106			7.106	-175.834

- \*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2024 in Höhe von rd. EUR 5.971 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 3,5% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2025 (1,75% p.a. ab dem Jahr 2040). Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.
- \*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 4% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.
- \*\*\*) Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.05.2024 berechnet. Da der tatsächlich zur Verrechnung gelangende Zinssatz niedriger oder höher sein kann, kann sich das tatsächliche steuerliche Ergebnis entsprechend verändern.

### DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) erhält der Investor 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann.

Darstellung: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		84.157			84.157
		minus Steuer			plus Steuer
		-16.755			62.327
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>67.402</b>			<b>146.484</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 79.081**

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

# BAUHERRENMODELL PLUS

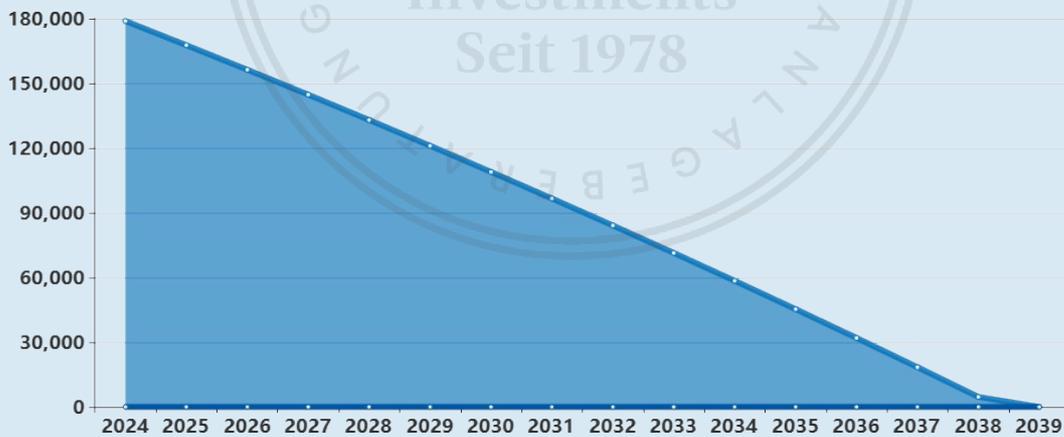
8051 Graz | Augasse 94

## KREDITÜBERSICHT

59 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024	7.363	1.952	9.315	178.860
2025	11.193	2.780	13.972	167.668
2026	11.373	2.600	13.972	156.295
2027	11.556	2.416	13.972	144.739
2028	11.743	2.230	13.972	132.996
2029	11.932	2.041	13.972	121.064
2030	12.124	1.848	13.972	108.940
2031	12.320	1.653	13.972	96.621
2032	12.518	1.454	13.972	84.103
2033	12.720	1.253	13.972	71.383
2034	12.925	1.048	13.972	58.458
2035	13.133	839	13.972	45.325
2036	13.345	628	13.972	31.980
2037	13.560	413	13.972	18.420
2038	13.778	194	13.972	4.642
2039	4.639	15	4.654	
2040				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Bankdarlehen

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

# BAUHERRENMODELL PLUS

8051 Graz | Augasse 94

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

59 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-17.522		-17.522	-17.522
2022				-8.104		-8.104	-25.626
2023							-25.626
2024	6.469	-868	5.601	-3.377	-1.952	272	-25.354
2025	6.582	-868	5.714	-3.377	-2.780	-442	-25.796
2026	6.697	-868	5.829	-3.377	-2.600	-147	-25.943
2027	6.814	-884	5.931	-3.377	-2.416	138	-25.805
2028	6.934	-884	6.050	-3.377	-2.230	443	-25.361
2029	7.055	-900	6.155	-3.377	-2.041	738	-24.624
2030	7.178	-1.025	6.153	-3.377	-1.848	928	-23.695
2031	7.304	-1.042	6.262	-3.377	-1.653	1.233	-22.463
2032	7.432	-1.042	6.390	-3.377	-1.454	1.559	-20.904
2033	7.562	-1.059	6.502	-3.377	-1.253	1.873	-19.031
2034	7.694	-1.059	6.635	-3.377	-1.048	2.211	-16.820
2035	7.829	-1.177	6.651	-3.377	-839	2.436	-14.385
2036	7.966	-1.177	6.788	-3.377	-628	2.784	-11.600
2037	8.105	-1.196	6.909	-3.377	-413	3.120	-8.480
2038	8.247	-1.196	7.051	-3.377	-194	3.480	-5.000
2039	8.391	-1.249	7.142	-3.377	-15	3.750	-1.250
<b>2040</b>	<b>8.538</b>	<b>-1.432</b>	<b>7.106</b>	<b>-3.377</b>		<b>3.729</b>	<b>2.479</b>

### STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 6.469 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

\*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 4% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 20. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.